

EINZELSTADT SCHIRGISWALDE-KIRSCHAU

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET KIRSCHAU“

VORENTWURF i.d.F. vom 01.11.2022

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO -

1.1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

- GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag -

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die festgesetzte Höhe der Verkehrsfläche am südlichen Ende der geplanten Stichstraße von 247,0 m ü. NHN (Höhenbezugssystem DHHN2016).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante Attika, bei Gebäuden mit Satteldächern die oberste Firsthöhe.

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist um max. 25 % zulässig.

**1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

- offene Bauweise gemäß Planeintrag -

1.3.1 Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Ein Vortreten von Terrassen ohne Überdachung über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 5,0 m zulässig,

**1.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 5 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (z.B. Spielgeräte, Abfallbehälterstandplätze, Plätze und Wege). Ausgenommen hiervon sind jedoch Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne § 2 Abs. 2 Sächsische Bauordnung darstellen, diese sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Fläche für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze GGa/GSt ist den Baugrundstücken auf der Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 zugeordnet.

1.4.2 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

1.4.3 Garagengeschosse (§ 12 Abs. 5 BauNVO)

Im Baugebiet WA 3 sind auf 75% der Fläche des untersten Vollgeschoss nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen sind im Baugebiet WA 3 unzulässig.

**1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind bauliche Anlagen aller Art über 0,8 m Höhe unzulässig.

1.6 Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

In den Baugebieten WA ist die Anlage von Kellergeschossen und Tiefgaragen unzulässig.

1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ergänzung sofern erforderlich

1.8 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.8.1 Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung

Im Plangebiet wird der Primärenergiebedarf beheizter Gebäude mit einem Höchstwert von 40 % des maximal gesetzlich zulässigen Primärenergiebedarfs des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

1.8.2 Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge

Die oberirdischen Stellplätze sowie die in der Planzeichnung festgesetzte Parkplatzfläche sind mit Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge auszustatten.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

1.9.1.1 Stellplätze auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von offenen Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Verbundsteinen Schotterrasen oder Ökopflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.9.1.2 Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen sowie der Flächen, die mit dem Geh- und Fahrrecht GFR1 zu belasten sind, nur mit teildurchlässigen, im Sand- oder Splittbett verlegten Belägen (z.B. Pflaster) zulässig.

1.9.2 Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Belange des Artenschutzes

1.9.2.1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen und der Abriss von Gebäuden sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten und damit in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

Ergänzung nach Vorliegen der faunistischen Erfassungen

1.10 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen entlang der Planstraße sind Laubbäume der nachfolgenden Arten zu pflanzen:

Kirsche *Prunus padus* ‚Tiefurt‘, Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern.

1.10.2 Pflanzgebot 2: Anzupflanzende Bäume auf Privatgrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten WA ist auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum in der Pflanzqualität „Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm“ zu pflanzen:

Das Pflanzgebot 1 ist bei der Ermittlung der Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume mit anzurechnen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

1.10.3 Pflanzgebot 3: Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Flachdächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 10 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Dachform und Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 3 sind für alle Gebäude ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad und mit einer Dachbegrünung des obersten Vollgeschosses gemäß Pflanzgebot 3 zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind für Hauptgebäude ausschließlich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40° zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat, soweit keine Dachbegrünung erfolgt, mit rottonigen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Solaranlagen auf Dachflächen sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Für Photovoltaikanlagen sind blendfreie Solarmodule zu verwenden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig.

Eine Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche ist unzulässig.

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Baugrundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen

Entlang der öffentlichen Straße sind Grundstückseinfriedungen nur als Holzzäune, als Metallzäune oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Ein Anstrich von Zäunen ist nur in gedeckten Farbtönen zulässig.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz / Archäologie

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.4 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Stadtverwaltung Schirgiswalde-Kirschau anzuzeigen.